



AR53

BM-RT

BM-RT Realty Investments
BM-RT Ltd.

Annual Reports

December 31, 1976

BM-RT Realty Investments

and

BM-RT LTD.

Annual Reports

December 31, 1976

The Trust

BM-RT Realty Investments is a mortgage investment trust created under the laws of Ontario pursuant to a Declaration of Trust dated February 15, 1973. The Trust holds the mortgage portfolio and thereby generates income for its Unitholders. The Trust's units trade actively in the Canadian market and through their purchase allow investors to participate in a professionally managed portfolio of mortgage loans secured by real estate situated throughout Canada. The Trust is managed by the Adviser.

The Adviser

Under the terms of an advisory contract BM-RT Ltd., the Adviser, proposes a continuing investment program, presents investment opportunities to the Trust and administers its day-to-day operations. It also acts as financial adviser and borrows money as opportunities are available. Such funds are then lent to the Trust to finance mortgage purchases. The Adviser is jointly owned by the Sponsors.

The Sponsors

The Bank of Montreal and The Royal Trust Company each own 50% of the equity of the Adviser. These financial institutions, with extensive experience and capabilities in financing and mortgage investments, provide the Adviser with its technical ability. The Sponsors provide and service the mortgages purchased by the Trust.

Mailing Address

The Secretary,
BM-RT Realty Investments,
P.O. Box 1810, Station B,
Montreal, P.Q. H3B 3L5

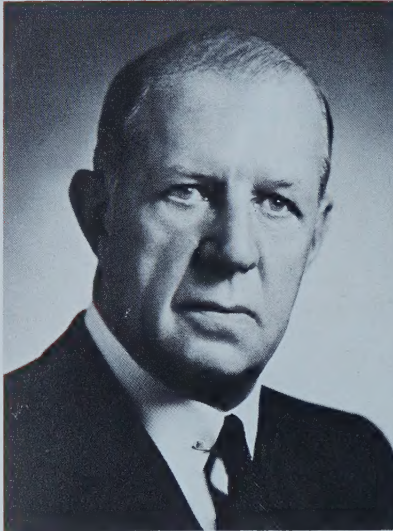
BM-RT

Realty Investments

Annual Report

December 31, 1976

Chairman's Remarks

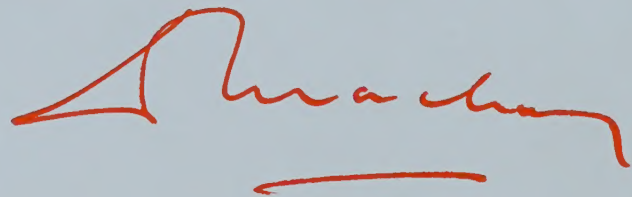


This year's net earnings of \$7,438,000, up almost \$1 million from the previous year, reflect the continuing growth of the Trust. Distributions of these earnings to Unitholders amounted to \$1.44 per trust unit compared to \$1.35 for 1975.

The Trust is one of the largest mortgage investment trusts in Canada, having over 8,500 Unitholders and holding mortgages totalling \$327 million. During 1976 our portfolio increased by \$57 million through mortgages supplied by our sponsors, Bank of Montreal and The Royal Trust Company who make regular monthly offerings to the Trust. Funds to finance this expansion were raised by BM-RT Ltd. through the sale of a \$35 million debenture issue in May 1976 and the marketing of additional short and medium

term notes. The mortgage portfolio of the Trust continues to be of high quality, well spread among 12,800 individual loans. Mortgages in arrears over 90 days numbered less than 0.37% of the total portfolio.

During the course of the year, approval was obtained from the provincial securities commissions to allow our debt to equity ratio to rise to 7 to 1, thus permitting further expansion of our holdings and potential earnings. A new \$50 million debenture issue was arranged in December for delivery in January 1977 and it is our intention to continue to expand the Trust by increasing debt within the limits permitted whenever worthwhile spreads between interest costs and mortgage yields are available.

A handwritten signature in red ink, appearing to read "D. Macdonald", with a horizontal line underneath.

Financial Highlights

	Thousands of dollars except where noted			
	1976	1975	1974	1973*
Mortgage Portfolio	327,296	269,778	191,475	150,039
Interest Income	30,221	24,233	16,978	7,891
Interest Expense	20,016	15,487	10,853	4,147
Average Interest Spread During Period	1.92%	2.05%	1.76%	1.93%
Total Expenses	22,783	17,791	12,492	5,187
Net Income	7,438	6,442	4,486	2,704
Distributions Declared	7,438	6,442	4,486	2,704
Net Income Per Trust Unit	\$1.44	\$1.35	\$1.12	\$0.68
Trust Units Outstanding	5,286,367	5,010,483	4,008,504	4,003,520
Debt to Equity Ratio	5.0:1	4.3:1	4.0:1	2.9:1
Book Value Per Trust Unit	\$10.29	\$10.08	\$9.59	\$9.59
Number of Unitholders	8,557	8,297	7,614	7,844
Market Price — End of Year	\$14 ⁷ / ₈	\$13 ¹ / ₄	\$12	\$13 ³ / ₈
Price/Earnings Ratio**	9.6:1	9.2:1	10.2:1	12.6:1
Market Yield**	10.3%	10.8%	9.8%	7.9%

*1973 figures are for the period March 28 to December 31

**Fourth quarter distribution annualized.

Operations of the Trust

As at December 31, 1976, the Trust had increased its investment in mortgages to just over \$327 million. In accordance with the current investment philosophy, the portfolio consists entirely of residential first mortgages, the security for which is Canadian real estate widely distributed throughout the country. Most individual mortgage investments are comparatively small and as at the year end the average mortgage in the portfolio amounted to \$25,542.

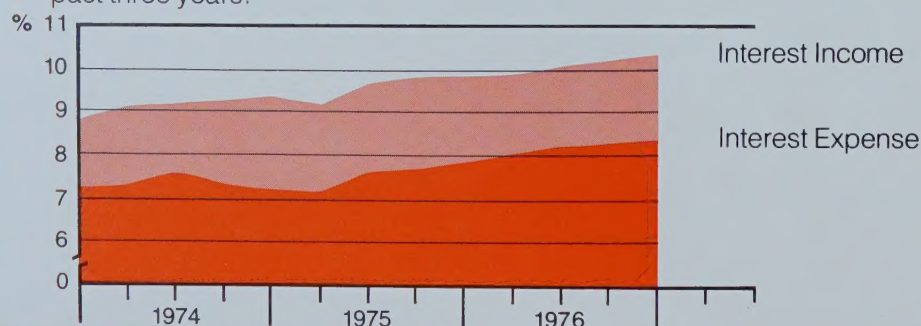
The geographical distribution and type of property securing the investments are as follows:

<u>Geographical Distribution</u>	<u>Number of Mortgages</u>	<u>Total Amount</u>	<u>Average Mortgage</u>
Atlantic Provinces	1,216	\$ 28,419,000	\$23,370
Quebec	2,360	53,081,000	22,491
Ontario	4,528	114,023,000	25,181
Manitoba, Saskatchewan, Alberta	1,529	44,809,000	29,306
British Columbia	3,181	86,964,000	27,338
	<u>12,814</u>	<u>\$327,296,000</u>	<u>25,542</u>

<u>Type of Property</u>	<u>Number of Mortgages</u>	<u>Total Amount</u>	<u>Average Mortgage</u>
Single Family Dwellings and Duplexes	12,526	\$308,323,000	\$24,615
Small Apartment Buildings	288	18,973,000	65,878
	<u>12,814</u>	<u>\$327,296,000</u>	<u>25,542</u>

Due to the type of investment and the security provided, the Trust has a conservative portfolio by nature, while offering favourable earnings. To maintain its earnings it is the Trust's objective to borrow within the debt to equity ratio permitted to obtain a satisfactory differential between the rates of interest received on its investments and those paid for borrowed funds (the interest spread). Each new financing creates additional income for the Unitholder.

Indicated below are the quarterly interest spreads attained by the Trust over the past three years:



BM-RT Realty Investments

As part of its overall policy, the Trust endeavours to maintain a mix of borrowings appropriate to the maturities of its investments. Constant consideration is given to the effects of the three methods of financing; short, medium and long-term, to ensure a relatively smooth and stable relationship to projected mortgage maturities.

As at December 31st, 1976 the maturities of mortgages held and the related debt outstanding were as follows:

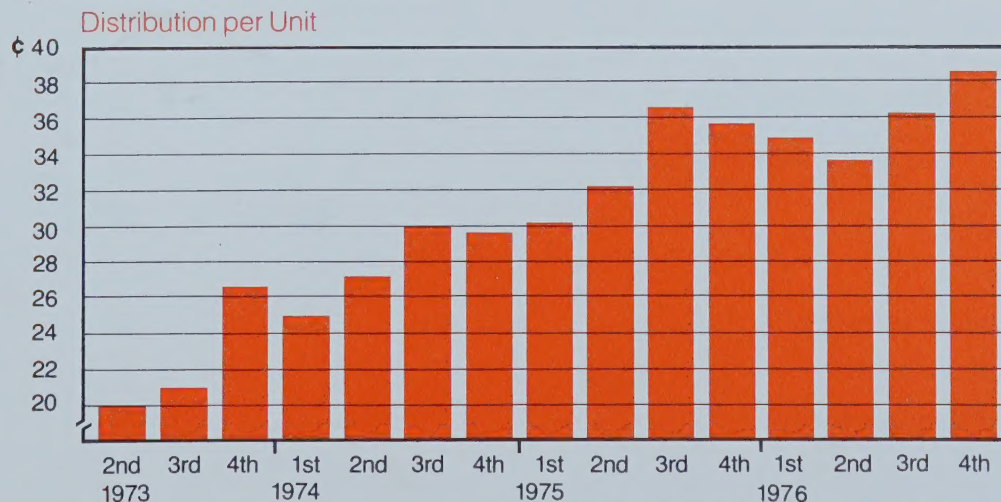
<u>Maturity Dates</u>	<u>Mortgages</u>	<u>Debt*</u>
	<u>Amount</u>	<u>Average Interest Rate</u>
1977	\$ 71,725,000	9.08%
1978	63,799,000	9.65%
1979	89,773,000	11.37%
1980	40,245,000	11.60%
1981	61,517,000	11.77%
Later	237,000	11.50%
	<u>\$327,296,000</u>	
		<u>\$270,278,000</u>

*See note 3 to Financial Statements of the Trust

As a result of the matching principle, the increases in income on each new long-term financing tend to be locked in for the term of each debenture issue.

In order to maximize the income generating aspect of the Trust, it has been the policy to roll over maturing mortgages at the then current market rate. At the same time, it has been the policy to reinvest cash flow as soon as possible provided that attractive yields are available.

The Trust manages its affairs in order to qualify as a "Unit Trust" under the Income Tax Act of Canada and as such, distributed income is non-taxable to the Trust and taxable in the hands of the Unitholders. The quarterly distributions per unit made to date have been as follows:



Balance Sheet

(Dollars in Thousands)

as at December 31

	1976	1975
--	------	------

Assets

Mortgages (note 2)	\$327,296	\$269,778
Other assets		
Cash and deposit receipts	555	361
Interest receivable	2,350	1,869
Unamortized discount on 7.50% note payable	1,060	1,150
	\$331,261	\$273,158

Liabilities

Borrowings (note 3)		
Due within one year	\$ 49,579	\$ 29,505
Due beyond one year	220,699	187,150
	270,278	216,655
Other liabilities		
Income distribution payable	2,034	1,801
Accrued interest payable	4,204	3,947
Accounts payable and accrued expenses	328	228
	276,844	222,631

Unitholders' Equity

Trust units (notes 4 and 5)		
Unlimited authorization of units without par value		
Issued 5,286,367 units (1975— 5,010,483)	54,417	50,527
	\$331,261	\$273,158

Approved by the Board

A. O. Mackay, Trustee

C. F. Harrington, Trustee

Income Statement

	(Dollars in Thousands)	
<i>for the year ended December 31</i>	<u>1976</u>	<u>1975</u>
Interest Income	<u>\$30,221</u>	<u>\$24,233</u>
Expenses		
Interest	20,016	15,487
Advisory fee	2,479	2,147
Other	288	157
	<u>22,783</u>	<u>17,791</u>
Net Income	<u>\$ 7,438</u>	<u>\$ 6,442</u>
Distributions Declared	<u>\$ 7,438</u>	<u>\$ 6,442</u>
Net income		
per Trust Unit (note 6)	\$1.4363	\$1.3462
Fully diluted income		
per Trust Unit (note 6)	\$1.1117	\$1.0309
Distributions declared		
per Trust Unit	\$1.4363	\$1.3462

Statement of Changes in Financial Position

(Dollars in Thousands)

for the year ended December 31

	<u>1976</u>	<u>1975</u>
Operations		
Net income	\$ 7,438	\$ 6,442
Distributions declared	<u>7,438</u>	<u>6,442</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>
Financing		
Net proceeds from issue of trust units	—	12,050
Proceeds from exercise of trust unit purchase warrants	134	25
Proceeds from borrowings due beyond one year	37,395	39,325
Proceeds from borrowings due within one year	20,074	25,002
Borrowings converted into trust units net of applicable discount	(3,756)	—
Increase in unitholders' equity on conversion of borrowings (note 5)	<u>3,756</u>	<u>—</u>
	<u>57,603</u>	<u>76,402</u>
Other Assets and Liabilities		
Increase (decrease)	(85)	1,901
Investment in Mortgages	<u>\$57,518</u>	<u>\$78,803</u>

Notes to 1976 Financial Statements

1. Operating and Accounting Policies

a) The Trust

The Trust is an unincorporated trust created under the laws of the Province of Ontario pursuant to a declaration of trust dated February 15, 1973.

b) The Adviser

Under the terms of the Advisory Contract BM-RT Ltd. (the Adviser) proposes a continuing investment program, presents investment opportunities to the Trust, acts as its investment and financial adviser and administers its day-to-day operations. The Advisory Contract provides for a fee which is based on the asset and income levels of the Trust.

c) Income taxes

The Trust intends to conduct its affairs in such a manner as to qualify as a "Unit Trust" under the Income Tax Act of Canada and will not be taxed on that portion of its income which is paid or payable to unitholders.

d) Provision for losses

It is the policy of the Trust to provide for losses on its investments when such losses become evident. No provision is required at December 31, 1976.

e) Mortgages

The Trust purchases mortgages with the intention of holding them to maturity and carries them at cost. The mortgages are all on residential property, principally single family dwellings, and well distributed geographically throughout Canada.

f) Discount on the 7.50% note

The discount on the 7.50% note will be charged against income on a pro rata basis as the principal of the note is repaid and will be charged against unitholders' equity, on the said basis, when the principal of the note is reduced on conversion of BM-RT Ltd. 7½% convertible debentures into units of the Trust.

2. Mortgages

The mortgages mature as follows:

	1976	1975
1976	\$ —	\$ 31,388,000
1977	71,725,000	70,637,000
1978	63,799,000	69,507,000
1979	89,773,000	87,743,000
1980	40,245,000	10,378,000
1981	61,517,000	125,000
1982	237,000	—
	<u>\$327,296,000</u>	<u>\$269,778,000</u>

The average yield on the mortgage portfolio for the year ended December 31, 1976 was approximately 10.17% (1975—9.76%).

Continued

3. Borrowings

From BM-RT Ltd.:	1976	1975
Due within one year		
Short term loans	\$ 43,119,000	\$ 29,505,000
Medium term loans	6,460,000	—
	<u>49,579,000</u>	<u>29,505,000</u>
Due beyond one year		
Medium term loans	3,020,000	—
6.77% note due April 1, 1978	48,925,000	48,925,000
7.57% note due October 1, 1978	48,900,000	48,900,000
9.45% note due April 1, 1980	39,325,000	39,325,000
10.71% note due June 1, 1981	34,375,000	—
7.50% note due April 1, 1984*	46,154,000	50,000,000
	<u>220,699,000</u>	<u>187,150,000</u>
	<u>\$270,278,000</u>	<u>\$216,655,000</u>

*The principal amount of the 7.50% note may be reduced prior to maturity by:

- (i) conversion of 7½% convertible debentures of BM-RT Ltd. into trust units in accordance with the conversion privilege, or
- (ii) payment by the Trust upon demand of BM-RT Ltd. to satisfy its indebtedness to holders of such debentures.

Each such debenture will be convertible at the holder's option at any time prior to the close of business on November 30, 1978 into trust units at the initial conversion price of \$14.50 per trust unit; thereafter the conversion privilege will either continue until maturity at the initial conversion price or be reduced to the greater of \$12.50 or 90% of the average trust unit trading value during a specified period. The debentures are redeemable after April 1, 1979 at the option of BM-RT Ltd. The holder of any debenture may elect after November 30, 1978 and prior to January 1, 1979 that such debenture mature on April 1, 1979.

The Trust guarantees as to principal and interest all debentures and notes of BM-RT Ltd. which amounted to \$272,228,000 as at December 31, 1976. As against the assets of the Trust, all indebtedness of, or guaranteed by, the Trust ranks pari passu, unless specifically subordinated.

4. Trust Unit Purchase Warrants

As at December 31, 1976 there were outstanding trust unit purchase warrants entitling the holders thereof to purchase an aggregate of 2,379,124 trust units at \$12.50 per trust unit on or prior to April 1, 1978. A total of 10,693 warrants was exercised in the year ended December 31, 1976.

5. Trust Units

During the year \$3,846,000 of the 7½% convertible debentures of BM-RT Ltd. were converted into 265,191 trust units at a price of \$14.50 per trust unit and accordingly the 7.50% note due to BM-RT Ltd. has been reduced by \$3,846,000. The amount credited to unitholders' equity, after deducting the discount related to the 7.50% note payable was \$3,756,000.

Continued

6. Net Income per Trust Unit

Net income per trust unit is based on the number of trust units outstanding on the quarterly record dates of distribution. Fully diluted income per trust unit shows the effect on income per trust unit which would result if all the trust unit purchase warrants had been exercised at the beginning of the year and the proceeds therefrom invested in mortgages at an average yield of 11.75% and also the effect of the conversion at the beginning of the year of the 7½% convertible debentures of BM-RT Ltd. into trust units at a price of \$12.50 per trust unit. For the purposes of this calculation of the imputed earnings as a result of the exercise of the warrants is \$2,621,000 (1975—\$2,240,000) and as a result of the conversion of the debentures is \$2,596,000 (1975—\$2,813,000).

7. Subsequent Events

On January 5, 1977 the Trust issued a \$49,120,000 9.85% note due January 15, 1982 to BM-RT Ltd. which represented the net proceeds of the issue by BM-RT Ltd. of \$50,000,000 principal amount of 9¾% debentures due January 15, 1982. The proceeds to the Trust were used to purchase mortgages in the amount of \$25,500,000 and to reduce short term loans in the amount of \$23,620,000.

Auditors' Report

To the Unitholders of BM-RT Realty Investments

We have examined the balance sheet of BM-RT Realty Investments as at December 31, 1976 and the income statement and statement of changes in financial position for the year then ended. Our examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests and other procedures as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, these financial statements present fairly the financial position of the Trust as at December 31, 1976 and the results of its operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Montreal, Canada
January 14, 1977

Thorne, Riddell & Co.
Chartered Accountants

Trustees

J. S. Acheson	President, The Dominion Life Assurance Company.
E. D. Gray-Donald	Chairman of the Board, The Montreal City & District Savings Bank.
R. J. Hand	Dean and Professor, School of Business, Queen's University.
C. F. Harrington	Chairman of the Board, The Royal Trust Company.
G. A. R. Hart	Chairman of the Executive Committee, Bank of Montreal.
A. O. Mackay	Company Director; formerly Vice-President, Property Investments, Sun Life Assurance Company of Canada.
W. A. MacKay	Vice-President, Dalhousie University.
F. H. McNeil	Chairman of the Board and Chief Executive Officer, Bank of Montreal.
J. D. Mundie	Dean and Professor, Faculty of Administrative Studies, The University of Manitoba.
F. P. Paradis	Senior Vice-President & General Manager, Business Financing, IAC Limited.
<u>K. Rotenberg</u>	Company Executive; formerly President, Y & R Properties Ltd.
K. A. White	President and Chief Executive Officer, The Royal Trust Company.
R. M. Willmott	Company Director; formerly President and Director, Traders Group Limited.

Officers

A. O. Mackay	<i>Chairman</i>	Company Director; formerly Vice-President, Property Investments, Sun Life Assurance Company of Canada.
J. F. Close	<i>Vice-President</i>	Consultant, The Royal Trust Company.
J. D. C. de Jocas	<i>Vice-President</i>	Executive Vice-President and General Manager, Eastern Operations, Bank of Montreal.
J. F. Cliff	<i>Treasurer</i>	Vice-President, Bank of Montreal.
A. V. L. Mills	<i>Secretary</i>	Secretary, The Royal Trust Company.
J. M. Seigneur	<i>Assistant Treasurer</i>	Accounting Services Manager, Bank of Montreal.
N. W. R. Burbidge	<i>Assistant Secretary</i>	Assistant Secretary, The Royal Trust Company.
K. M. Laidley	<i>Assistant Secretary</i>	Assistant General Counsel, The Royal Trust Company.

BM-RT

LTD.

Annual Report

December 31, 1976

Chairman's Remarks



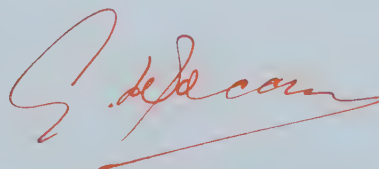
During 1976, the total assets of the Company increased by over \$54 million. For the most part, this was the result of increases in our borrowings for purposes of relending to BM-RT Realty Investments. We, as Adviser and financial intermediary of the Trust, arranged two types of financing during the year. Firstly, on May 4th, 1976 \$35,000,000 10¼% debentures were issued to mature on June 1, 1981 and the proceeds simultaneously lent to the Trust. Secondly, for the first time and on a continuing basis, we began issuing medium term notes during the year. These notes may have a term of from one year to slightly over five years.

In our role as the Trust's Adviser we endeavour to arrange our financing to be compatible with the maturities of the Trust's mortgage

portfolio. The introduction of medium term notes provides us with greater flexibility in meeting this objective.

Our President, Mr. J. F. Close, who participated actively in creating BM-RT Realty Investments and in its subsequent development, retired from The Royal Trust Company in 1976. Accordingly he has resigned from our Board and is being replaced by Mr. E. A. Wickens. We wish to thank Mr. Close for the important contribution he has made to the affairs of the company and the success of BM-RT Realty Investments.

The positions of Chairman and President of our Board have alternated annually between representatives of Bank of Montreal and The Royal Trust Company. In accordance with this policy, Mr. Wickens of The Royal Trust Company will assume the Chairman's function for 1977 and I will occupy the President's post.



BM-RT LTD.

Balance Sheet

(Dollars in Thousands)

as at December 31

1976

1975

Assets

Cash and deposit receipts	\$ 67	\$ 32
Accounts and investment income receivable	4,626	4,315
Investment in trust units of BM-RT Realty Investments, at cost (note 2)	4,000	4,000
Loans to BM-RT Realty Investments		
Due within one year	49,579	29,505
Due beyond one year (note 3)	220,699	187,150
Unamortized debenture discount and expenses	2,174	2,290
Deferred income taxes	751	484
	<u>\$281,896</u>	<u>\$227,776</u>

Auditors' Report

To the Shareholders of BM-RT Ltd.

We have examined the balance sheet of BM-RT Ltd. as at December 31, 1976 and the income and retained earnings statement and statement of changes in financial position for the year then ended. Our examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests and other procedures as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, these financial statements present fairly the financial position of the company as at December 31, 1976 and the results of its operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Montreal, Canada
January 14, 1977

Thorne, Riddell & Co.
Chartered Accountants

BM-RT LTD.

(Dollars in Thousands)

1976 1975

Liabilities

Borrowings (note 4)

Due within one year	\$ 48,054	\$ 28,131
Due beyond one year	<u>224,174</u>	<u>190,000</u>
	272,228	218,131

Other liabilities

Accrued liabilities	758	764
Dividends payable	—	80
Income taxes payable	23	3
Accrued interest payable	3,847	3,595
Unearned discount on 7.50% note due April 1, 1984	<u>770</u>	<u>949</u>
	277,626	223,522

Shareholders' Equity

Capital stock

Authorized

50,000 4% Non-cumulative, voting
preferred shares, redeemable
at par value of \$100 each
500,000 Common shares of \$10 par value each

Issued

20,000 Preferred shares	2,000	2,000
200,000 Common shares	<u>2,000</u>	<u>2,000</u>

Retained earnings

270	254
<u>4,270</u>	<u>4,254</u>
\$281,896	\$227,776

Approved by the Board

J. D. C. de Jocas, Director
J. F. Close, Director

BM-RT LTD.

Income and Retained Earnings Statement

(Dollars in Thousands)

for the year ended December 31

Income

	<u>1976</u>	<u>1975</u>
Investment income	\$20,793	\$16,180
Advisory fees	<u>2,479</u>	<u>2,147</u>
	<u>23,272</u>	<u>18,327</u>

Expenses

Interest	20,039	15,496
Sponsors' management fees	2,488	2,169
Other expenses	407	303
Income taxes	<u>162</u>	<u>190</u>
	<u>23,096</u>	<u>18,158</u>

Net Income

176	169
-----	-----

Retained Earnings—

Beginning of year	<u>254</u>	<u>165</u>
	430	334

Dividends

<u>160</u>	<u>80</u>
------------	-----------

Retained Earnings—

End of year	<u>\$ 270</u>	<u>\$ 254</u>
-------------	---------------	---------------

BM-RT LTD.

Statement of Changes in Financial Position

for the year ended December 31

(Dollars in Thousands)

	<u>1976</u>	<u>1975</u>
Source of Funds		
Net income	\$ 176	\$ 169
Non-cash items charged (credited) against operations		
Amortization of debenture issue expenses	100	50
Amortization of discount on borrowings due beyond one year	641	570
Amortization of unearned discount on 7.50% note	(179)	(115)
Deferred income taxes	<u>(267)</u>	<u>(218)</u>
	471	456
Net proceeds from borrowings due within one year	19,923	24,344
Net proceeds from borrowings due beyond one year	37,395	39,350
Reduction of loan to BM-RT Realty Investments on conversion of borrowings	3,846	—
Borrowings converted into BM-RT Realty Investments trust units	<u>(3,846)</u>	<u>—</u>
Net change in other assets and liabilities	<u>(125)</u>	<u>22</u>
	<u>57,664</u>	<u>64,172</u>
Application of Funds		
Loans to BM-RT Realty Investments		
Due within one year	20,074	25,002
Due beyond one year	37,395	39,325
Dividends	160	80
	57,629	64,407
INCREASE (DECREASE) IN CASH AND DEPOSIT RECEIPTS	35	(235)
CASH AND DEPOSIT RECEIPTS ON HAND AT BEGINNING OF YEAR	32	267
CASH AND DEPOSIT RECEIPTS ON HAND AT END OF YEAR	<u>\$ 67</u>	<u>\$ 32</u>

Notes to 1976 Financial Statements

1. Operating and Accounting Policies

a) Advisory contract

Under the terms of the Advisory Contract BM-RT Ltd. (the Adviser) proposes a continuing investment program, presents investment opportunities to the Trust, acts as its investment and financial adviser and administers its day-to-day operations. The Advisory Contract provides for a fee which is based on the asset and income levels of the Trust.

b) Debenture discount and expenses

Discounts on debentures are deferred and amortized on a straight line basis over the period from date of issue to maturity of the respective issues. Issue expenses are charged to income as incurred.

c) Deferred income taxes

Deferred income taxes arise from claiming expenses for tax purposes in amounts differing from amounts recorded in the accounts.

d) Discount on 7.50% note

The unearned discount on the 7.50% note is being amortized into income on a straight line basis over the period from date of issue to maturity with adjustments for redemptions.

2. Investment in Trust Units of BM-RT Realty Investments

Quoted market value at December 31, 1976 is \$5,950,000 (1975—\$5,300,000). A substantial portion of these trust units are in escrow and can only be released with the permission of the Ontario and Alberta Securities Commissions.

3. Loans to BM-RT Realty Investments

	1976	1975
Due beyond one year		
Medium term loans	\$ 3,020,000	\$ —
6.77% note due April 1, 1978	48,925,000	48,925,000
7.57% note due October 1, 1978	48,900,000	48,900,000
9.45% note due April 1, 1980	39,325,000	39,325,000
10.71% note due June 1, 1981	34,375,000	—
7.50% note due April 1, 1984*	46,154,000	50,000,000
	<u>\$220,699,000</u>	<u>\$187,150,000</u>

*The principal amount of the 7.50% note may be reduced prior to maturity by:

- (i) conversion of 7½% convertible debentures into trust units of BM-RT Realty Investments in accordance with the conversion privilege, or
- (ii) payment by BM-RT Realty Investments upon demand of the Company to satisfy its indebtedness to the holders of such debentures. See note 4.

Continued

BM-RT LTD.

4. Borrowings

The debentures and notes are unsecured but are guaranteed as to principal and interest by BM-RT Realty Investments.

	1976	1975
Due within one year		
Short term notes	\$ 41,594,351	\$ 28,131,000
Medium term notes	6,460,000	—
	<u>48,054,351</u>	<u>28,131,000</u>
Due beyond one year		
Medium term notes	3,020,000	—
6¼% debentures due April 1, 1978	50,000,000	50,000,000
7 % debentures due October 1, 1978	50,000,000	50,000,000
9 % debentures due April 1, 1980	40,000,000	40,000,000
10¼% debentures due June 1, 1981	35,000,000	—
7½% convertible debentures due April 1, 1984*	46,154,000	50,000,000
	<u>224,174,000</u>	<u>190,000,000</u>
	<u>\$272,228,351</u>	<u>\$218,131,000</u>

*The 7½% debentures are redeemable after April 1, 1979 at the option of the Company. Each such debenture is convertible at the holder's option at any time prior to the close of business on November 30, 1978 into trust units of BM-RT Realty Investments at the initial conversion price of \$14.50 per trust unit; thereafter the conversion privilege will either continue until maturity at the initial conversion price or be reduced to the greater of \$12.50 or 90% of the average trust unit trading value during a specified period. The holder of any debenture may elect after November 30, 1978 and prior to January 1, 1979 that such debenture mature on April 1, 1979.

During the year \$3,846,000 of the 7½% debentures were converted into 265,191 trust units of BM-RT Realty Investments at a price of \$14.50 per trust unit and, accordingly, the 7.50% note due from BM-RT Realty Investments has been reduced by \$3,846,000.

5. Subsequent Events

On January 5, 1977 the company issued \$50,000,000 principal amount of 9¾% debentures due January 15, 1982, which debentures are guaranteed as to principal and interest by BM-RT Realty Investments. The proceeds, after deducting the underwriting discount of \$750,000 and expenses of issue of \$130,000, were used to purchase a \$49,120,000, 9.85% note of BM-RT Realty Investments due January 15, 1982.

Directors

J. T. Beckerleg	Manager, Associated Corporations, Bank of Montreal.
L. J. G. Brunelle	Assistant Vice-President, Fixed Income Securities, The Royal Trust Company.
J. F. Cliff	Vice-President, Bank of Montreal.
J. F. Close	Consultant, The Royal Trust Company.
J. D. C. de Jocas	Executive Vice-President and General Manager, Eastern Operations, Bank of Montreal.
W. L. Lund	Senior Manager, Securities, Bank of Montreal.
N. W. Murphy	Assistant Treasurer, The Royal Trust Company.
A. Purdy	Group Vice-President, Real Estate and Mortgages, The Royal Trust Company.

Officers

J. D. C. de Jocas	<i>Chairman</i>	Executive Vice-President and General Manager, Eastern Operations, Bank of Montreal.
J. F. Close	<i>President</i>	Consultant, The Royal Trust Company.
J. F. Cliff	<i>Treasurer</i>	Vice-President, Bank of Montreal.
A. V. L. Mills	<i>Secretary</i>	Secretary, The Royal Trust Company.
J. M. Seigneur	<i>Assistant Treasurer</i>	Accounting Services Manager, Bank of Montreal.
N. W. R. Burbidge	<i>Assistant Secretary</i>	Assistant Secretary, The Royal Trust Company.
K. M. Laidley	<i>Assistant Secretary</i>	Assistant General Counsel, The Royal Trust Company.

Administration

J. T. Beckerleg

L. J. G. Brunelle

J. F. Clift

J. F. Close

J. D. C. de Jocas

W. L. Lund

N. W. Murphy

A. Purdy

Directeur, compagnies associées,
Banque de Montréal.
Vice-président adjoint,
placements à revenu fixe,
Compagnie Trust Royal.
Vice-président,
Banque de Montréal.
Conseiller,
Compagnie Trust Royal.
Vice-président exécutif et
directeur général exploitation,
région est,
Banque de Montréal.
Directeur principal,
service des titres,
Banque de Montréal.
Trésorier adjoint,
Compagnie Trust Royal.
Vice-président divisionnaire,
immeubles et hypothèques,
Compagnie Trust Royal.

Direction

J. D. C. de Jocas

Président du conseil

Vice-président exécutif et
directeur général exploitation,
région est,
Banque de Montréal.
Conseiller,
Banque de Montréal.
Compagnie Trust Royal.
Vice-président,
Banque de Montréal.
Secrétaire,
Compagnie Trust Royal.
Chef des services comptables,
Banque de Montréal.
Secrétaire adjoint,
Compagnie Trust Royal.
Conseiller juridique adjoint,
Compagnie Trust Royal.

Président

J. F. Close

Trésorier

J. F. Clift

Secrétaire

A. V. L. Mills

Trésorier adjoint

J. M. Seigneux

Secrétaire adjoint

N. W. R. Burbridge

Secrétaire adjoint

K. M. Laidley

4. Emprunts

Les débetures et les billets ne sont pas garantis, mais le capital et les intérêts sont garantis par Placements Immobiliers BM-RT.

1976	1975
Remboursables en moins d'un an	
Billets à court terme	\$ 41 594 351
Billets à moyen terme	6 460 000
	48 054 351
Remboursables en plus d'un an	
Billets à moyen terme	3 020 000
Débetures à 6 1/4% échéant le 1er avril 1978	50 000 000
Débetures à 7% échéant le 1er octobre 1978	50 000 000
Débetures à 9% échéant le 1er avril 1980	40 000 000
Débetures à 10 1/4% échéant le 1er juin 1981	35 000 000
Débetures convertibles à 7 1/2% échéant le 1er avril 1984*	46 154 000
	224 174 000
	190 000 000
	50 000 000
	—
	40 000 000
	50 000 000
	50 000 000
	—
	2272 228 351
	\$218 131 000

*Les débetures à 7 1/2% seront rachetables après le 1er avril 1979, au gré de la compagnie. Chacune de ces débetures est convertible, au gré du détenteur, en tout temps avant la clôture des affaires, le 30 novembre 1978, en unités de fiducie de Placements Immobiliers BM-RT, au prix initial de conversion de \$14.50 chacune; par la suite, le privilège de conversion sera, soit maintenu jusqu'à échéance au prix initial de conversion, soit réduit à la valeur la plus forte de \$12.50, ou de 90% du cours moyen des unités de fiducie pendant une période déterminée. Le détenteur de toute débeture peut choisir, après le 30 novembre 1978 et avant le 1er janvier 1979, que l'échéance de la débeture soit fixée au 1er avril 1979.

Au cours de l'exercice, \$3 846 000 de débetures à 7 1/2% ont été converties en 265 191 unités de fiducie de Placements Immobiliers BM-RT à un prix de \$14.50 l'unité de fiducie et, en conséquence, le billet à 7.50% du par Placements Immobiliers BM-RT a été réduit de \$3 846 000.

5. Evénements subséquents

Le 5 janvier 1977, la compagnie a émis \$50 000 000 en valeur nominale de ses débetures à 9 3/8% échéant le 15 janvier 1982, lesquelles sont garanties quant au capital et aux intérêts par les Placements Immobiliers BM-RT. Le produit, après déduction de l'escampte de souscription de \$750 000 et des frais d'émission de \$130 000, a été utilisé à l'achat d'un billet de \$49 120 000 à 9.85% de Placements Immobiliers BM-RT échéant le 15 janvier 1982.

Notes aux états financiers

BM-RT
LTÉE

1. Pratiques comptables et de gestion

a) Contrat de consultation
Conformément aux dispositions du Contrat de consultation BM-RT Ltée (le «Conseiller») propose à la Fiducie un programme continu de placements, présente des occasions de placements, agit comme conseiller financier et conseiller en placements et gère les affaires au jour le jour de la Fiducie. Le Contrat de consultation prévoit que les honoraires seront basés sur les niveaux de l'actif et du revenu de la Fiducie.

b) Escompte sur obligations et frais
Les escomptes sur les obligations sont reportés et amortis suivant la méthode linéaire sur une période à partir de la date d'émission jusqu'à l'échéance des émissions respectives. Les frais d'émission sont imputés au revenu au fur et à mesure qu'ils sont encourus.

c) Impôts sur le revenu reportés
Les impôts sur le revenu reportés proviennent de la réclamation de dépenses aux fins fiscales en sommes autres que les montants enregistrés.

d) Escompte sur le billet à 7,50%
L'escompte non gagné sur le billet à 7,50% est amorti en un revenu suivant la méthode linéaire sur une période à partir de la date d'émission jusqu'à l'échéance avec redressements pour rachats.

2. Placement en unités de fiducie de placements immobiliers BM-RT
La valeur cotée en Bourse au 31 décembre 1976 est de \$5 950 000 (1975 — \$5 300 000). Une partie importante de ces unités de fiducie sont en dépôt fiduciaire et ne peuvent être libérées qu'avec l'autorisation des commissions des valeurs mobilières de l'Ontario et de l'Alberta.

3. Prêts à placements immobiliers BM-RT

Encaissables en plus d'un an			
Prêts à moyen terme	\$	3 020 000	1976
Billet à 6,77% échéant le 1er avril 1978		48 925 000	
Billet à 7,57% échéant le 1er octobre 1978		48 900 000	
Billet à 9,45% échéant le 1er avril 1980		39 325 000	
Billet à 10,71% échéant le 1er juin 1981		34 375 000	
Billet à 7,50% échéant le 1er avril 1984*		46 154 000	
		\$220 699 000	
	\$	—	1975
		48,925 000	
		48 900 000	
		39 325 000	
		—	
		50 000 000	
		\$187 150 000	

*Le principal du billet à 7,50% peut être réduit avant échéance par:

(i) la conversion de débentures convertibles, 7½%, en unités de fiducie de Placements immobiliers BM-RT, conformément au privilège de conversion, ou
(ii) le paiement de Placements immobiliers BM-RT, à la demande de la compagnie, afin de respecter ses engagements envers les détenteurs de ces débentures. Voir note 4.

Etat de l'évolution de la situation financière

de l'exercice clos le 31 décembre

1976 1975
(en milliers de dollars)

Provenance des fonds

Bénéfice net	\$ 176	\$ 169
Postes imputés (crédits) à l'exploitation		
n'exigeant pas de sortie de fonds		
Amortissement des frais d'émission	100	50
d'obligations		
Amortissement de l'escompte sur emprunts		
remboursables en plus d'un an	641	570
Amortissement de l'escompte non gagné		
sur le billet à 7,50%	(179)	(115)
Impôts sur le revenu reportés	(267)	(218)
	471	456
Produit net d'emprunts remboursables	19 923	24 344
en moins d'un an		
Produit net d'emprunts remboursables	37 395	39 350
en plus d'un an		
Diminution du prêt à Placements Immobiliers		
BM-RJ sur conversion d'emprunts	3 846	—
Emprunts convertis en unités de fiducie de		
Placements Immobiliers BM-RJ	(3 846)	—
Changement net dans les autres éléments de		
l'actif et du passif	(125)	22
	57 664	64 172

Affectation des fonds

Prêts à Placements Immobiliers BM-RJ	20 074	25 002
Encaissables en moins d'un an	37 395	39 325
Dividendes	160	80
	57 629	64 407
AUGMENTATION (DIMINUTION) DE L'ENCAISSE		
ET DES REÇUS DE DÉPÔTS	35	(235)
ENCAISSE ET REÇUS DE DÉPÔTS EN MAIN AU		
DÉBUT DE L'EXERCICE	32	267
ENCAISSE ET REÇUS DE DÉPÔTS EN		
MAIN À LA FIN DE L'EXERCICE	\$ 67	\$ 32

Etat des bénéfices et des bénéfices non répartis

de l'exercice clos le 31 décembre		
	1976	1975
Revenus		
Revenu de placements	\$20 793	\$16 180
Honoraires de conseillers	2 479	2 147
	<u>23 272</u>	<u>18 327</u>
Dépenses		
Intérêts	20 039	15 496
Frais de gestion des commanditaires	2 488	2 169
Autres dépenses	407	303
Impôts sur le revenu	<u>162</u>	<u>190</u>
	<u>23 096</u>	<u>18 158</u>
Bénéfice net	176	169
Bénéfices non répartis:		
Au début de l'exercice	254	165
Dividendes	430	334
	<u>160</u>	<u>80</u>
Bénéfices non répartis:		
A la fin de l'exercice	<u>\$ 270</u>	<u>\$ 254</u>

(en milliers de dollars)
1975

Passif

Emprunts (note 4)

Remboursables en moins d'un an \$ 48 054
Remboursables en plus d'un an 224 174

272 228
218 131

Autres éléments du passif

758

Frais courus

—

Dividendes à payer

23

Impôts sur le revenu à payer

3 847

Intérêts courus à payer

Escompte non gagné sur le billet à 7,50% échéant le 1^{er} avril 1984

770

277 626

223 522

Avoir des actionnaires

Capital-actions

Autorisé

50,000 actions privilégiées à 4% non cumulatif,
racheatables, avec droit de vote, d'une valeur au pair
de \$100 chacune

500,000 actions ordinaires d'une valeur au pair de
\$10 chacune

Emis

20,000 actions privilégiées

2 000

200,000 actions ordinaires

2 000

Bénéfices non répartis

270

4 270

\$281 896

Approuvé par le Conseil d'administration:

J. D. C. de Jocas, administrateur

J. F. Close, administrateur

Bilan

au 31 décembre

1976
1975
(en milliers de dollars)

Actif

Encaisse et reçus de dépôts	\$ 67	\$ 32
Comptes et revenu de placements à recevoir	4 626	4 315
Placements en unités de fiducie de placements immobiliers BM-RT, au coût (note 2)	4 000	4 000
Prêts à Placements Immobiliers BM-RT		
Encaissables en moins d'un an	49 579	29 505
Encaissables en plus d'un an (note 3)	220 699	187 150
Escompte non amorti sur obligations et frais	2 174	2 290
Impôts sur le revenu reportés	751	484
	<u>\$281 896</u>	<u>\$227 776</u>

Rapport des vérificateurs

Aux actionnaires de BM-RT Ltée

Nous avons examiné le bilan de BM-RT Ltée au 31 décembre 1976, ainsi que les états des bénéfices et des bénéfices non répartis et de l'évolution de la situation financière de l'exercice clos à cette date. Notre examen a été effectué conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

A notre avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la compagnie au 31 décembre 1976, ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice clos à cette date, conformément aux principes comptables généralement reconnus, lesquels ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Montréal, Canada
Le 14 janvier 1977

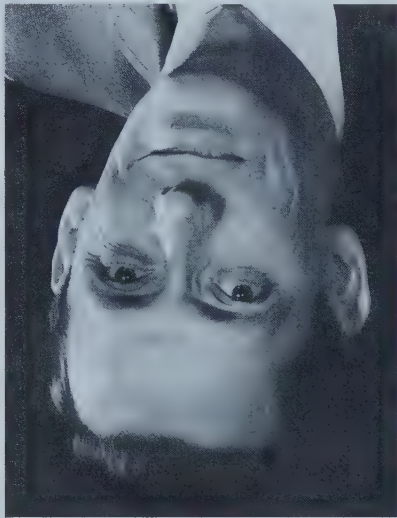
Thorne, Riddell & Cie
Comptables agréés

Rapport annuel

31 décembre 1976

Remarques du président du Conseil

En 1976, l'actif global de la compagnie a connu un accroissement de plus de \$54 millions, attribuable surtout aux augmentations d'emprunts dont le produit a été prêté à Placements Immobiliers BM-RT. En qualité de Conseiller et intermédiaire financier de la Fiducie, nous avons procédé à deux initiatives de financement au cours de l'année. D'abord, le 4 mai 1976, nous lançons une émission de \$35 000 000 de débentures à 10 1/4% avec échéance au 1er juin 1981, dont le produit fut immédiatement prêté à la Fiducie. Ensuite nous avons commencé, au cours de l'année et pour la première fois sur une base continue, à émettre des billets à moyen terme. Ces billets portent des échéances différentes, allant d'un an à un peu plus de cinq ans.



En tant que Conseiller de la Fiducie, nous cherchons à faire coïncider notre financement avec les échéances du portefeuille d'hypothèques de la Fiducie. A cet égard, le lancement précité de billets à moyen terme nous apporte une plus grande latitude financière.

Notre président, M. J. F. Close, qui avait activement collaboré à la formation et à la croissance de Placements Immobiliers BM-RT a pris sa retraite de la Compagnie Trust Royal en 1976. Il a par conséquent remis sa démission à notre Conseil et M. E. A. Wickens le remplacera. Nous désirons exprimer à M. Close notre vive reconnaissance pour sa précieuse contribution à l'exploitation de notre société de même qu'à la réussite de Placements Immobiliers BM-RT.

Depuis notre fondation, les postes de président du Conseil et de président de notre société ont été confiés en alternance d'année en année à des représentants de la Banque de Montréal et de la Compagnie Trust Royal. Ainsi, pour l'exercice 1977, M. Wickens de la Compagnie Trust Royal assumera les fonctions de président du Conseil. En ce qui me concerne, j'occuperai le poste de président.

A handwritten signature in red ink, appearing to read 'J. F. Close'.

Fiduciaires

J. S. Acheson

E. D. Gray-Donald

R. J. Hand

C. F. Harrington

G. A. R. Hart

A. O. Mackay

W. A. Mackay

F. H. McNeil

J. D. Mundie

F. P. Paradis

K. Rotenberg

K. A. White

R. M. Willmott

Direction

A. O. Mackay

Président du conseil

Directeur de compagnies, précédemment vice-président, placements immobiliers, Sun Life du Canada, Compagnie d'Assurance-Vie.

J. F. Close

Vice-président

Conseiller, Compagnie Trust Royal.

J. D. C. de Jocas

Vice-président

Vice-président exécutif et directeur général exploitation, région est, Banque de Montréal.

J. F. Clift

Trésorier

Vice-président, Banque de Montréal.

A. V. L. Mills

Secrétaire

Secrétaire, Compagnie Trust Royal.

J. M. Seigneur

Trésorier adjoint

Chef des services comptables, Banque de Montréal.

N. W. R. Burbridge

Secrétaire adjoint

Secrétaire adjoint, Compagnie Trust Royal.

K. M. Laidley

Secrétaire adjoint

Conseiller juridique adjoint, Compagnie Trust Royal.

6. Bénéfice net par unité de fiducie

Le bénéfice net par unité de fiducie est basé sur le nombre d'unités en circulation à la date d'inscription pour la distribution trimestrielle. Le bénéfice pleinement dilué par unité de fiducie indique l'effet qui se produirait sur le bénéfice par unité de fiducie si tous les droits de souscription à des unités de fiducie avaient été exercés au début d'exercice, et si le produit en découlant avait été investi en hypothèques à rendement moyen de 11,75%. Il indique aussi l'effet de la conversion au début de l'exercice des débentures convertibles, 7½% de BM-RT Ltée en unités de fiducie au prix de \$12,50 l'unité. Pour les fins du présent calcul, les bénéfices résultant de l'exercice des droits de souscription sont de \$2 621 000 (1975—\$2 240 000), et de la conversion des débentures de \$2 596 000 (1975—\$2 813 000).

7. Evénements subséquents

Le 5 janvier 1977, la Fiducie a émis, à BM-RT Ltée, un billet à 9,85%, d'une valeur de \$49 120 000, échéant le 15 janvier 1982; cette émission représente le produit net de l'émission, par BM-RT Ltée, du principal de \$50 000 000 des débentures à 9¾% échéant le 15 janvier 1982. Le produit à la Fiducie a été utilisé à l'achat d'hypothèques au montant de \$25 500 000 et à réduire les emprunts à court terme de la somme de \$23 620 000.

Rapport des vérificateurs

Aux détenteurs d'unités de Placements Immobiliers BM-RT

Nous avons examiné le bilan de Placements Immobiliers BM-RT au 31 décembre 1976, ainsi que les états des bénéfices et de l'évolution de la situation financière de l'exercice clos à cette date. Notre examen a été effectué conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

A notre avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Fiducie au 31 décembre 1976, ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice clos à cette date, conformément aux principes comptables généralement reconnus, lesquels ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Montréal, Canada
Le 14 janvier 1977

Thorne Riddell & Cie
Comptables agréés

3. Emprunts

De BM-RT Ltée:

	1976	1975
Remboursables en moins d'un an		
Emprunts à court terme	\$ 43 119 000	\$ 29 505 000
Emprunts à moyen terme	6 460 000	—
	<u>49 579 000</u>	<u>29 505 000</u>
Remboursables en plus d'un an		
Emprunts à moyen terme	3 020 000	—
Billet à 6,77% échéant le 1er avril 1978	48 925 000	48 925 000
Billet à 7,57% échéant le 1er octobre 1978	48 900 000	48 900 000
Billet à 9,45% échéant le 1er avril 1980	39 325 000	39 325 000
Billet à 10,71% échéant le 1er juin 1981	34 375 000	—
Billet à 7,50% échéant le 1er avril 1984*	46 154 000	50 000 000
	<u>220 699 000</u>	<u>187 150 000</u>
	<u>\$270 278 000</u>	<u>\$216 655 000</u>

*Le principal du billet à 7,50% peut être réduit avant échéance par:

- (i) la conversion de débentures convertibles, 7½%, de BM-RT Ltée en unités de fiducie, conformément au privilège de conversion, ou
- (iii) le paiement par la Fiducie, à la demande de BM-RT Ltée, afin de respecter ses engagements envers les détenteurs de ces obligations.

Chacune de ces débentures sera convertible, au gré du détenteur, en tout temps avant la clôture des affaires, le 30 novembre 1978, en unités de fiducie au prix initial de conversion de \$14,50 chacune; par la suite, le privilège de conversion sera, soit maintenu jusqu'à échéance au prix initial de conversion, soit réduit à la valeur la plus forte de \$12,50, ou de 90% du cours moyen des unités de fiducie pendant une période déterminée. Les débentures seront rachetables après le 1er avril 1979, au gré de BM-RT Ltée. Le détenteur de toute débenture peut choisir, après le 30 novembre 1978 et avant le 1er janvier 1979, que l'échéance de la débenture soit fixée au 1er avril 1979. La Fiducie garantit, quant au principal et aux intérêts, toutes les débentures et tous les billets de BM-RT Ltée, lesquels s'établissent à \$272 228 000 au 31 décembre 1976. Par rapport à l'actif de la Fiducie, toutes les dettes contractées ou garanties par la Fiducie sont de rang égal, à moins de mention expresse de subordination.

4. Droits de souscription à des unités de fiducie

Au 31 décembre 1976, il y avait en circulation des droits de souscription à des unités de fiducie dont les détenteurs pouvaient acheter un total de 2 379 124 unités à \$12,50 l'unité, au plus tard le 1er avril 1978. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 1976, on s'était prévalu d'un total de 10 693 droits de souscription.

5. Unités de fiducie

Au cours de l'exercice, \$3 846 000 de débentures convertibles, 7½%, de BM-RT Ltée ont été converties en 265 191 unités de fiducie au prix de \$14,50 l'unité et, par conséquent, le billet à 7,50% remboursable à BM-RT Ltée a été réduit de \$3 846 000. La somme créditée à l'avoir des détenteurs d'unités, après deduction de l'escompte relative au billet à 7,50% à payer, était de \$3 756 000.

suite

Notes aux états financiers de 1976

1. Pratiques comptables et de gestion

- La Fiducie**
La Fiducie, corps non constitué en compagnie, a été fondée conformément aux lois de l'Ontario, en vertu d'une déclaration de fiducie en date du 15 février 1973.

b) Le Conseiller

Conformément aux dispositions du Contrat de consultation BM-RT Ltée (le Conseiller) propose à la Fiducie un programme continu de placements, présente des occasions de placements, agit comme son conseiller financier et conseiller en placements et gère les affaires au jour le jour de la Fiducie. Le Contrat de consultation prévoit que les honoraires seront basés sur les niveaux de l'actif et du revenu de la Fiducie.

c) Impôts sur le revenu

La Fiducie se propose de gérer ses affaires de façon à se qualifier à titre d'"Unité fiduciaire" conformément à la Loi de l'impôt sur le revenu du Canada, et cette portion de son revenu, qui est payée ou payable aux détenteurs d'unités, ne sera pas imposable.

d) Provision pour pertes

Il est la pratique de la Fiducie de prévoir une provision pour pertes sur ses placements lorsque de telles pertes deviennent évidentes. Aucune provision n'est requise au 31 décembre 1976.

e) Hypothèques

La Fiducie achète des hypothèques dans le but de les détenir jusqu'à échéance et les inscrit au coût. Toutes les hypothèques se rapportent aux immeubles résidentiels, principalement les habitations unifamiliales, et sont géographiquement bien distribuées à travers le Canada.

f) Escompte du billet à 7,50%

L'escompte du billet à 7,50% sera imputé contre le revenu au prorata du remboursement du principal du billet et est imputé à l'avoir des détenteurs d'unités, sur la base précitée, lorsque le principal du billet sera réduit lors de la conversion des débiteures convertibles, 7½%, de BM-RT Ltée en unités de fiducie.

2. Hypothèques

Les dates d'échéance des hypothèques sont les suivantes:

1976	\$	—	\$ 31 388 000
1977		71 725 000	70 637 000
1978		63 799 000	69 507 000
1979		89 773 000	87 743 000
1980		40 245 000	10 378 000
1981		61 517 000	125 000
1982		237 000	—
		\$327 296 000	\$269 778 000

Le rendement moyen sur le portefeuille hypothécaire pour l'exercice clos le 31 décembre 1976 s'est établi à environ 10,17% (1975—9,76%).

suite

Etat de l'évolution de la situation financière

de l'exercice clos le 31 décembre

1976
1975
(en milliers de dollars)

Exploitation

Revenu net	\$ 7 438	\$ 6 442
Distributions déclarées	7 438	6 442
	<u>—</u>	<u>—</u>

Financement

Produit net de l'émission d'unités de fiducie	—	12 050
Produit de l'exercice des droits de souscription à des unités de fiducie	134	25
Produit d'emprunts remboursables en plus d'un an	37 395	39 325
Produit d'emprunts remboursables en moins d'un an	20 074	25 002
Emprunts convertis en unités de fiducie, nets de l'escompte applicable	(3 756)	—
Augmentation de l'avoir des détenteurs d'unités suite de la conversion d'emprunts (note 5)	3 756	—
	<u>57 603</u>	<u>76 402</u>

Autres éléments de l'actif et du passif

Augmentation (diminution)	(85)	1 901
Placements dans des hypothèques	<u>\$57 518</u>	<u>\$78 303</u>

Etat des bénéfices

de l'exercice clos le 31 décembre

1976
1975
(en milliers de dollars)

Revenu d'intérêts

\$30 221

\$24 233

Dépenses

Intérêts

Honoraires de conseiller

Autres dépenses

20 016

2 479

288

157

15 487

2 147

17 791

\$ 6 442

\$ 6 442

Bénéfice net

\$ 7 438

\$ 7 438

Distributions déclarées

Bénéfice net

Par unité de fiducie (note 6)

\$1.4363

\$1.3462

Bénéfice pleinement dilué

Par unité de fiducie (note 6)

\$1.1117

\$1.0309

Distributions déclarées

Par unité de fiducie

\$1.4363

\$1.3462

Bilan

au 31 décembre

(en milliers de dollars)
1976 1975

Actif

Hypothèques (note 2)	\$327 296	\$269 778
Autres éléments de l'actif	555	361
Encaisse et reçus de dépôts	2 350	1 869
Intérêts à recevoir	1 060	1 150
Escompte non amorti sur le billet à 7,50% à payer	\$331 261	\$273 158

Passif

Emprunts (note 3)	\$ 49 579	\$ 29 505
Remboursables en moins d'un an	220 699	187 150
Remboursables en plus d'un an	270 278	216 655
Autres éléments du passif	2 034	1 801
Distribution du revenu à payer	4 204	3 947
Intérêts courus à payer	328	228
Comptes à payer et frais courus	276 844	222 631

Avoir des détenteurs d'unités

Unités de fiducie (note 4 & 5)	54 417	50 527
Autorisation illimitée d'unités sans valeur au pair	\$331 261	\$273 158
Emises: 5 286 367 unités (1975 – 5 010 483 unités)		

Approuvé au nom du conseil d'administration:
A. O. Mackay, fiduciaire
C. F. Harrington, fiduciaire

Dans le cadre de sa politique générale, la Fiducie s'applique à maintenir une variété d'emprunts échelonnés selon les échéances de ses investissements. Ainsi, elle se préoccupe constamment des effets des trois modes de financement, soit le court, le moyen et le long termes, en vue de préserver le mieux possible le synchronisme de l'échelonnement entre les dates de remboursement d'emprunts et les échéances extrapolées des hypothèques.

Au 31 décembre 1976, les échéances des hypothèques en portefeuille et la dette afférente s'établissaient comme suit:

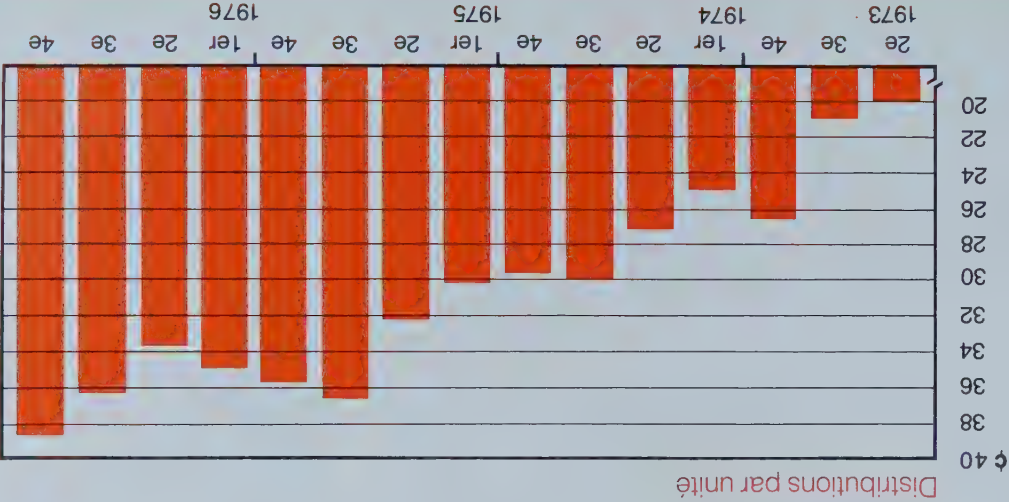
Dates d'échéance	Hypothèques	Dettes*
	Montant	Taux moyen d'intérêt
1977	\$ 71 725 000	9,08%
1978	63 799 000	9,65%
1979	89 773 000	11,37%
1980	40 245 000	11,60%
1981	61 517 000	11,77%
Ultérieurement	237 000	11,50%
	<u>\$327 296 000</u>	<u>\$270 278 000</u>

*Veuillez vous référer à la note 3 des états financiers de la Fiducie.

Comme conséquence de cette tactique d'échelonnement, les augmentations de revenu résultant de chaque nouveau financement à long terme ont tendance à demeurer fixes durant le terme entier de chaque émission de débentures.

Pour porter à son maximum la capacité de la Fiducie à engendrer des revenus, la ligne de conduite adoptée a été de renouveler les hypothèques venant à échéance, ou encore, à les remplacer par de nouvelles hypothèques, au taux alors en vigueur sur le marché. Par la même occasion, les rentrées d'argent sont réinvesties dès que possible, pourvu que le rendement du nouveau placement nous apparaisse avantageux.

La Fiducie administre ses affaires de manière à être classée comme "fiducie d'investissements à participation unitaire", aux termes de la Loi canadienne de l'impôt sur le revenu. Ainsi, le revenu à distribuer est exonéré d'impôts pour la Fiducie mais devient imposable une fois versé aux détenteurs d'unités. Les distributions de dividendes effectuées à ce jour par unité sont illustrées ci-dessous:



Opérations de la Fiducie

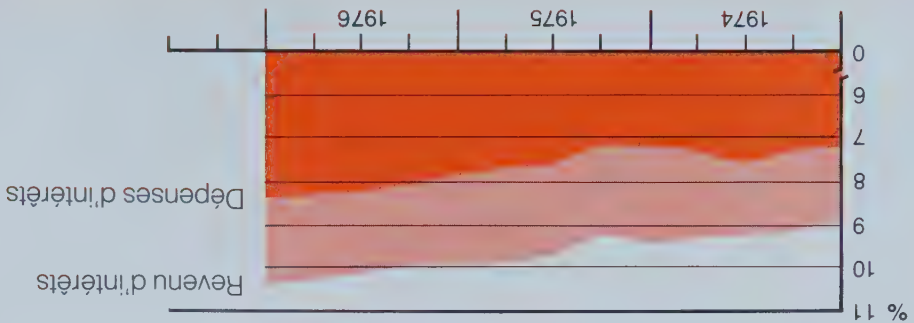
Au 31 décembre 1976, on pouvait constater que la Fiducie avait porté ses investissements en hypothèques à un peu plus de \$327 millions. Ce portefeuille d'hypothèques, conformément à notre politique actuelle quant à l'investissement, se compose intégralement de premières hypothèques résidentielles garanties par des propriétés canadiennes réparties dans tout le pays. On notera que, pour la plupart, les prêts consentis sur hypothèques étaient d'un montant relativement peu élevé et que, en fin d'année, la moyenne des hypothèques en portefeuille se situait à \$25 542.

Le tableau suivant illustre la répartition géographique de même que le genre de propriété servant de garantie à nos investissements :

Répartition géographique	Nombre d'hypothèques	Montant	
		total	moyenne
Provinces atlantiques	1 216	\$ 28 419 000	\$23 370
Québec	2 360	53 081 000	22 491
Ontario	4 528	114 023 000	25 181
Manitoba, Saskatchewan, Alberta	1 529	44 809 000	29 306
Colombie Britannique	3 181	86 964 000	27 338
	12 814	\$327 296 000	25 542
Genre de propriété	Nombre d'hypothèques	Montant	
		total	moyenne
Habitatons unifamiliales et de type duplex	12 526	\$308 323 000	\$24 615
Petits édifices à appartements	288	18 973 000	65 878
	12 814	\$327 296 000	25 542

On voit donc ici que, de par la nature des placements et des propriétés servant de garantie, la Fiducie a en mains un portefeuille qui, tout en présentant un caractère conservateur, donne un excellent rendement. Afin de maintenir ses bénéfices au niveau actuel, la Fiducie se propose de choisir ses emprunts, dans les limites du rapport dette/valeur nette autorisé, de manière à bénéficier d'un écart satisfaisant entre les intérêts perçus sur ses placements et les intérêts payés sur les fonds empruntés (ce que l'on appelle communément l'écart des intérêts). Il importe de préciser que chaque nouveau financement engendre un surcroît de revenu pour le détenteur d'unités.

Le graphique qui suit démontre, sur une base trimestrielle, les écarts de taux d'intérêt réalisés par la Fiducie au cours des trois dernières années.



Résumé Financier

	1976	1975	1974	1973*
Portefeuille des hypothèques	327 296	269 778	191 475	150 039
Revenu d'intérêts	30 221	24 233	16 978	7 891
Dépenses en intérêts	20 016	15 487	10 853	4 147
Ecart moyen des intérêts pour l'exercice	1,92%	2,05%	1,76%	1,93%
Total des dépenses	22 783	17 791	12 492	5 187
Revenu net	7 438	6 442	4 486	2 704
Distributions déclarées	7 438	6 442	4 486	2 704
Revenu net par unité de fiducie	\$1,44	\$1,35	\$1,12	\$0,68
Unités de fiducie en circulation	5 286 367	5 010 483	4 008 504	4 003 520
Rapport dette/valeur nette	5,0:1	4,3:1	4,0:1	2,9:1
Valeur aux livres de chaque unité de fiducie	\$10,29	\$10,08	\$9,59	\$9,59
Nombre de détenteurs d'unités	8 557	8 297	7 614	7 844
Valeur au prix du marché — Fin d'année	\$147 ⁸	\$131 ⁴	\$12	\$133 ⁸
Rapport prix/bénéfices**	9,6:1	9,2:1	10,2:1	12,6:1
Rendement**	10,3%	10,8%	9,8%	7,9%

*Les chiffres de 1973 représentent la période allant du 28 mars au 31 décembre.
 **Reportés sur une base annuelle en fonction de la distribution du quatrième trimestre.

(En milliers de dollars
 sauf lorsqu'il est autrement précisé)

Remarques du président du Conseil

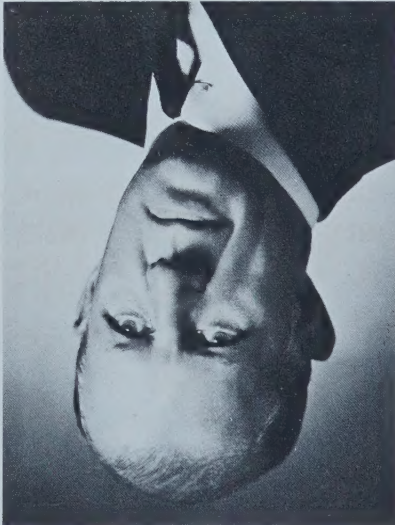
Pour l'exercice 1976, le bénéfice net s'est établi à \$7 438 000, soit une hausse de près de \$1 million au regard de l'année précédente, ce qui témoigne de la poussée soutenue de croissance de la Fiducie. La distribution de ce bénéfice aux détenteurs d'unités représente, pour la totalité de l'exercice, \$1,44 par unité en comparaison de \$1,35 en 1975.

La Fiducie est l'une des plus importantes fiducies de placement hypothécaire du Canada. Elle compte plus de 8 500 détenteurs d'unités et détient un total de \$327 millions en hypothèques. L'exercice 1976 a vu notre portefeuille s'accroître de \$57 millions grâce à l'apport d'hypothèques fournies par nos commanditaires, la Banque de Montréal et la Compagnie Trust Royal,

lesquelles font régulièrement chaque mois, à la fiducie, des offres d'hypothèques. Les fonds destinés à financer cet élargissement de portefeuille ont été réunis par BM-RT Ltée au moyen d'une émission, en mai 1976, de \$35 millions de débentures ainsi que du financement par voie de billets à court et à moyen termes. Le portefeuille d'hypothèques de la Fiducie continue d'être formé de placements de premier ordre et regroupe un étallement équivalent de 12 800 prêts hypothécaires. Les hypothèques avec arrérage de plus de 90 jours constituaient moins de 0,37% du portefeuille global.

En cours d'exercice, nous avons obtenu l'autorisation des commissions des valeurs mobilières provinciales de hausser à 7:1 le rapport dette/valeur nette, ce qui nous a permis d'accroître encore davantage notre avoir et nos possibilités de bénéfices. En décembre, on a procédé à une nouvelle émission de \$50 millions de débentures à livrer en janvier 1977, et nous avons l'intention de favoriser l'expansion de la Fiducie en augmentant le montant de la dette, dans les limites autorisées, au fur et à mesure que se présenteront des occasions de tirer parti d'écarts avantageux entre les intérêts à payer sur la dette et les intérêts à percevoir sur les hypothèques.

Handwritten signature in red ink.



BM-RJ

Placements Immobiliers

Rapport annuel

31 décembre 1976

Rapports annuels

31 décembre 1976

La Fiducie

Placements Immobiliers BM-RT est une fiducie de placements hypothécaires, fondée conformément aux lois de l'Ontario en vertu d'une déclaration de fiducie datée du 15 février 1973. La Fiducie détient un portefeuille d'hypothèques par la voie duquel elle engendre des revenus au profit de ses détenteurs d'unités. Lesdites unités de la Fiducie se transigent activement en bourses canadiennes. L'acquisition de ces unités permet à leurs détenteurs de tirer avantage d'un portefeuille administré d'une manière hautement professionnelle et qui est constitué de prêts hypothécaires garantis par des propriétés réparties d'un bout à l'autre du Canada. La gestion de la Fiducie est assurée par le Conseiller.

Le Conseiller

En vertu d'un contrat de service de conseil, le Conseiller, BM-RT Ltée, propose à la Fiducie un programme continu de placements, procure à celle-ci des occasions d'investissements fructueux et assume la gestion au jour le jour des opérations de la Fiducie. De surcroît, cet organisme agit à titre de Conseiller financier et se charge d'effectuer les emprunts de fonds dès que l'occasion se présente de le faire à l'avantage de la Fiducie. Ces fonds, sont prêtés à la Fiducie pour financer ses achats d'hypothèques. Le Conseiller est la propriété conjointe des Commanditaires.

Les Commanditaires

La Banque de Montréal et la Compagnie Trust Royal sont propriétaires à part égale de l'avoir du Conseiller. Ces deux institutions financières possèdent une vaste expérience et des possibilités énormes sur le plan du financement et des placements hypothécaires et, en l'occurrence, offrent au Conseiller une source incomparable de compétences techniques en la matière. Les Commanditaires non seulement fournissent les hypothèques dont la Fiducie se porte acquéreur, mais en assument également le service.

Adresse postale

Le secrétaire,
Placements Immobiliers BM-RT,
C.P. 1810, Succursale "B",
Montréal, Qué. H3B 3L5

31 décembre 1976

Rapports annuels

BM-RT Ltée
Placements Immobiliers BM-RT

BM-RT

